



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Skovgaarden

Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2, 8900 Randers C

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Skovgaarden
Prins Christians Gade 10 / Skovbrynet 2
8900 Randers C

Hjemmeside: www.abskovgaardenranders.dk

CVR-nr.: 31 71 69 34

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelshavere: 19

Bestyrelse

Martin Møller, formand
Ann Søndergaard, kasserer
Gitte Boll
Jens Olaf Hersom
Niels Christian Højberg

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Andelsboligforeningen Skovgaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

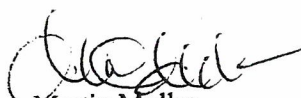
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

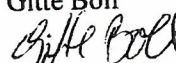
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 13. september 2023

Bestyrelsen


Martin Møller
formand


Ann Søndergaard
kasserer

Gitte Boll



Jens Olaf Mersom


Niels Christian Højberg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26.10.2023



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skovgaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovgaarden for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skovgaarden har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aabyhøj, den 13. september 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skovgaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabets balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		
	2022/23	2022/23 (ej revideret)	2021/22
Indtægter, andelshavere	905.689	909.000	909.702
Indtægter, andre	45.147	38.000	38.397
Vaskeriindtægter	11.300	12.000	15.100
Øvrige indtægter	1.107	0	9.500
Indtægter i alt	963.243	959.000	972.699
1 Ejendomsskat og forsikringer	-95.989	-96.000	-94.313
2 Forbrugsafgifter	-36.335	-33.000	-30.036
3 Vedligeholdelse, løbende	-43.763	-80.000	-75.953
4 Administrationsomkostninger	-56.061	-50.000	-70.639
5 Afskrivninger	0	0	-8.295
Omkostninger i alt	-232.148	-259.000	-279.236
Resultat før finansielle poster	731.095	700.000	693.463
Finansielle indtægter	137	0	0
6 Finansielle omkostninger	-216.765	-232.000	-227.205
Finansielle poster netto	-216.628	-232.000	-227.205
Resultat før skat	514.467	468.000	466.258
Skat af årets resultat	-5.236	-4.000	-3.938
Årets resultat	509.231	464.000	462.320
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	179.000	179.000	75.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	330.231	285.000	387.320
Disponeret i alt	509.231	464.000	462.320
Årets resultat	509.231	464.000	462.320
Betalte prioritetsafdrag	-298.042	-285.000	-278.960
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	0	0	8.295
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	15.769	16.000	15.769
Likviditetsresultat i alt	226.958	195.000	207.424

Balance 30. juni

Aktiver			
Note		2023	2022
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	13.181.413	13.181.413
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.181.413	13.181.413
	Anlægsaktiver i alt	13.181.413	13.181.413
Omsætningsaktiver			
	Værdipapirer	17.787	17.550
	Likvide beholdninger	834.959	631.596
	Omsætningsaktiver i alt	852.746	649.146
	Aktiver i alt	14.034.159	13.830.559

Balance 30. juni

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Overført resultat m.v.	4.208.671	3.878.440
	Egenkapital før andre reserver	4.208.671	3.878.440
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	585.720	406.720
	Andre reserver	585.720	406.720
	Egenkapital i alt	4.794.391	4.285.160
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	8.854.101	9.139.351
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.854.101	9.139.351
	Kortfristet del af langfristet gæld	301.019	298.042
	Deposita	9.900	9.449
	Skyldig skat	9.174	7.524
9	Varmeregnskab	25.390	43.309
10	Vandregnskab	8.883	10.667
	Anden gæld	21.401	25.001
11	Forudbetalt leje lejer	9.900	12.056
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	385.667	406.048
	Gældsforpligtelser i alt	9.239.768	9.545.399
	Passiver i alt	14.034.159	13.830.559
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
13 Nøgleoplysninger			
14 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 30. juni

	2023	2022
Andelsindskud		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	3.878.440	3.491.120
Restandel af årets resultat	330.231	387.320
	<u>4.208.671</u>	<u>3.878.440</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.208.671</u>	<u>3.878.440</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	406.720	331.720
Reserveret i året	179.000	75.000
	<u>585.720</u>	<u>406.720</u>
Andre reserver i alt	<u>585.720</u>	<u>406.720</u>
Egenkapital i alt	<u>4.794.391</u>	<u>4.285.160</u>

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	62.682	63.000	62.152
Forsikringer	33.307	33.000	32.161
	95.989	96.000	94.313
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	3.475	4.000	3.303
Vand og varmeregnskab	22.366	19.000	18.962
Trappelys	10.494	10.000	7.771
	36.335	33.000	30.036
3. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation vaskeri	0	0	262
Elektriker	917	0	0
Murer	1.903	0	6.233
VVS	33.422	0	51.315
Istandsættelse af lejlighed	6.521	0	8.681
Øvrig udvendig vedligeholdelse	1.000	0	9.462
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	80.000	0
	43.763	80.000	75.953

Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
4. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.500	17.000	16.875
Gebyrer m.v.	7.142	7.000	6.701
Kontorartikler, porto mv.	1.026	2.000	3.050
Telefontilskud	2.004	2.000	2.004
Bestyrelsesmøder og andre møder	6.687	7.000	6.660
Fællesaktiviteter	3.706	0	4.468
ABF Kontingent	4.818	5.000	4.729
Småanskaffelser	2.762	0	20.849
Trappevask	10.416	10.000	5.303
	56.061	50.000	70.639
5. Afskrivninger			
Forbrugsmålere	0	0	8.295
	0	0	8.295
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	199.555	210.000	205.378
Renter, pengeinstitutter	1.524	6.000	5.943
Renter SKAT	154	0	115
Kursregulering aktier	-237	0	0
Kurstab ved omprioritering	15.769	16.000	15.769
	216.765	232.000	227.205

	30/6 2023	30/6 2022
7. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	9.096.950	9.096.950
Forbedring 2008/2009	1.800.000	1.800.000
Forbedring 2011/2012	1.209.934	1.209.934
Forbedring 2014/2015	63.629	63.629
Forbedring 2015/2016	1.010.900	1.010.900
Anskaffelsessum ultimo	13.181.413	13.181.413
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.181.413	13.181.413
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	9.700.000	9.700.000

Noter

				30/6 2023	30/6 2022
8. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark kontant lån opr. 10.238.000	199.555	298.042	6.701.489	9.570.735	9.868.777
Amortiseret kurstab og låneomkostninger	0	0	0	-415.615	-431.384
Pantebrevsrestgæld				9.155.120	9.437.393
Prioritetsgæld i alt	199.555	298.042	6.701.489	9.155.120	9.437.393
Betalte renter	199.555				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				301.019	298.042
Lang del af gæld (mere end 1 år)				8.854.101	9.139.351
				9.155.120	9.437.393
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				8.035.269	8.333.311
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 10.238.000, rente 0,9952 % + bidrag. Restløbetid 27 år og 9 måneder.					
9. Varmeregnskab					
Indbetalt a conto i året				86.550	90.150
Betalt varme aconto i året				-61.160	-46.841
				25.390	43.309
10. Vandregnskab					
Indbetalt vand aconto i året				28.200	29.250
Betalt vand aconto i året				-19.317	-18.583
				8.883	10.667

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
11. Forudbetalt leje lejer		
Forudbetalt leje lejer	9.900	12.056
	9.900	12.056

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.571 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2023 udgør 13.181 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 570 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2023 udgør 13.181 t.kr. Kassekreditten udgør maks 500 t.kr.

Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet bestyrelsensansvarsforsikring med forsikringssum på kr. 2.500.000. Endvidere er tegnet kriminalitetsforsikring med forsikringssum på kr. 350.000. Beløbene indeksreguleres.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning, da andelsboligforeningen fortsat udlejer 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Skovgaarden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2021	30/06 2022	30/06 2023	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.736	1.736	19	1.736
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	69	69	1	69
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	43	43	1	43
B6	I alt	1.848	1.848	21	1.848

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1934

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2023 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	13.181.413	7.133	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2023 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	585.720	317	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
H1	Boligafgift	75.474	* 12 / 1.736 522	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 / 1.736 0	
H3	Boliglejeindtægter	3.300	* 12 / 69 574	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²	År 2022/23 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	256	266	293

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			2.185
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.831
K3	Teknisk andelsværdi			7.016
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²	År 2022/23 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	41	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	41	24
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			30
Forklaring på udregning:		Årets afdrag m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²	År 2022/23 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	164	170	172

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.208.671
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-415.615
	<u>3.793.056</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2023.

Fordelingstal er areal i henhold til 1736	1.736
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.184,94</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. oktober 2022)	<u>1.985,63</u>
--	-----------------

Noter

14. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Skovbrynet 2, st. th.	121	6,79	264.378
Skovbrynet 2, st. tv.	84	4,84	183.535
Skovbrynet 2, 1. th.	121	6,97	264.378
Skovbrynet 2, 1. tv.	86	4,95	187.905
Skovbrynet 2, 2. th.	121	6,97	264.378
Skovbrynet 2, 2 tv.	86	4,95	187.905
Skovbrynet 2, 3. th.	121	6,97	264.378
Skovbrynet 2, 3. tv.	86	4,95	187.905
Skovbrynet 2, 4. th.	114	6,57	249.083
Skovbrynet 2, 4. tv	78	4,49	170.425
Prins Christians Gade 10 st. th.	90	5,18	196.645
Prins Christians Gade 10 st. tv.	64	3,69	139.836
Prins Christians Gade 10 1. th.	92	5,30	201.014
Prins Christians Gade 10 2. th.	92	5,30	201.014
Prins Christians Gade 10 2. tv	69	3,97	150.761
Prins Christians Gade 10 3. th.	92	5,30	201.014
Prins Christians Gade 10 3. tv,	69	3,97	150.761
Prins Christians Gade 10 4. th.	86	4,95	187.905
Prins Christians Gade 10 4. tv.	64	3,69	139.836
	1.736	100	3.793.056

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

0